

REAL



Havbrovej 47, Hornum, 9600 Aars

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	233
Kontant	2.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.666	Grund m ²	4.564
Byggeår/ombygget	1976/1994	Energimærke	E

Sagsnr. **466001868**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

Engvej 2 / 9640 Farsø / Tlf. +45 70202511 / www.realmaeglerne.dk/farsø

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Havbrovej 47, Hornum, 9600 Aars
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 466001868
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 28.07.2026



Fantastisk placering lige udenfor Hornum

Fantastisk placering lige udenfor Hornum by. 233 m² rummelig og opdateret beboelse, hvor der er plads til den store familie. Hertil kommer god og anvendelig kælder. Der er ligeledes rigtig god garage.

Placeringen er unik. Der er gåafstand til Hornum by med indkøb og skole. Grunden er kuperet og placeret ned til ådal. Haveanlægget er yderst velplejet. Grundarealet udgør 4.564 m².

Beboelsen er indflytningsklar og indeholder følgende:

Entre, bryggers, vaskerum, rummeligt spisekøkken med karnap og trappe til kælderplan, stor vinkelstue med fantastisk udsigt til det velplejede haveanlæg, stort badeværelse, gæstetoilet, soveværelse samt 4 værelser.

I kælderplan er der stort disponibelt rum i boligstandard samt viktualierum.

Haven er et kapitel for sig med plads til leg og boldspil, ligesom man fra terrassen kan nyde natur og egen sø i haven.

Sjældent udbudt perle!

Kontakt Rasmus Moesgaard på 70202511 for en aftale om en uforpligtende fremvisning.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Rasmus Moesgaard

Adresse: Havbrovej 47, Hornum, 9600 Aars
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 466001868
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 28.07.2026



Adresse: Havbrovej 47, Hornum, 9600 Aars
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 466001868
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 28.07.2026



Adresse: Havbrovej 47, Hornum, 9600 Aars
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 466001868
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

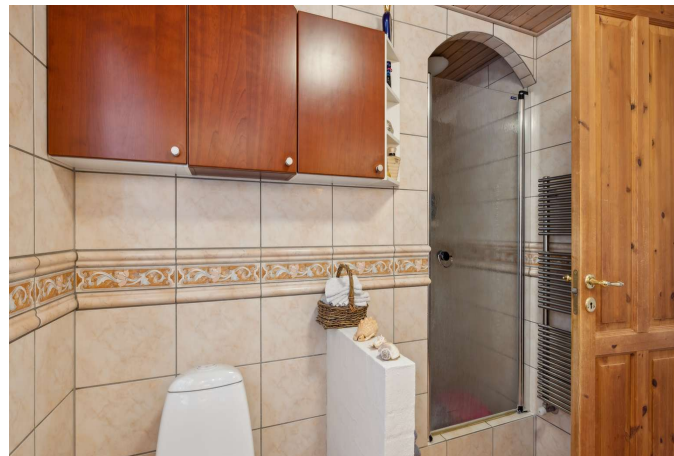
Dato: 28.07.2026



Adresse: Havbrovej 47, Hornum, 9600 Aars
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 466001868
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 28.07.2026



Adresse: Havbrovej 47, Hornum, 9600 Aars
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 466001868
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 28.07.2026



Adresse: Havbrovej 47, Hornum, 9600 Aars
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 466001868
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 28.07.2026

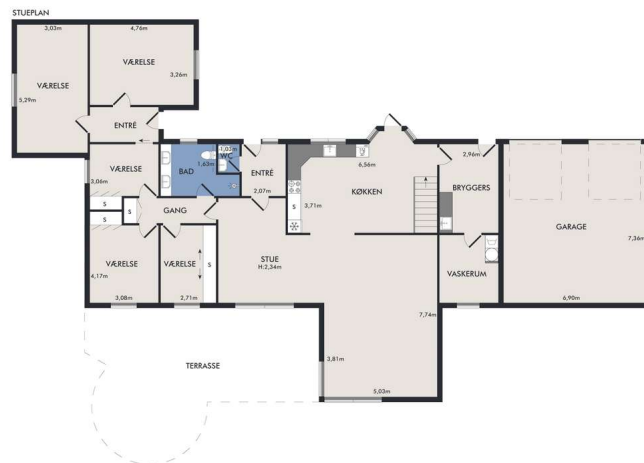




Adresse: Havbrovej 47, Hornum, 9600 Aars
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 466001868
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 28.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning stueplan



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning kælderplan

Adresse: Havbrovej 47, Hornum, 9600 Aars
Kontantpris: kr. 2.495.000

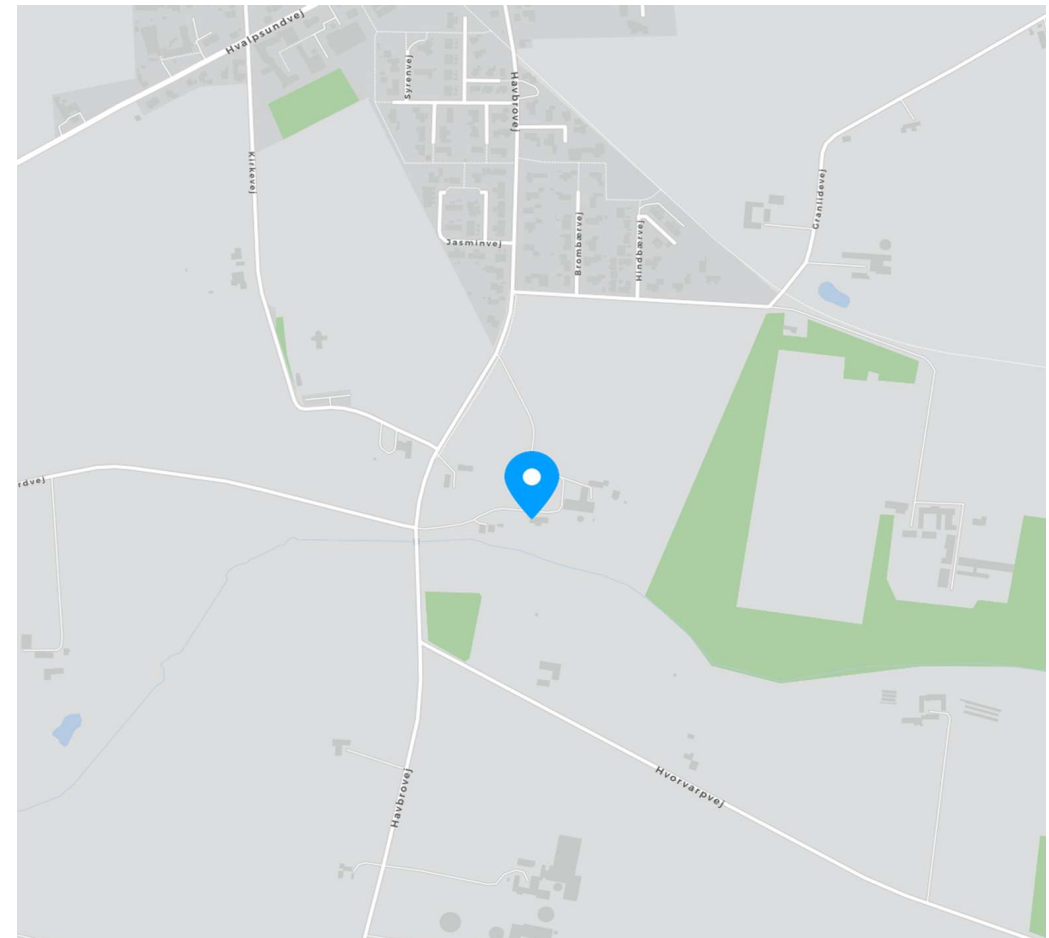
Sagsnr.: 466001868
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 28.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning alle plan



Kort

Adresse: Havbrovej 47, Hornum, 9600 Aars
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 466001868
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 28.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vesthimmerlands
Matr.nr.: 2 Ulstrup By, Ulstrup
BFE-nr.: 3369343
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1976/1994

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 1.446.000
Grundværdi: 341.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.156.800
Grundlag for grundskyld: 272.800

Arealer**

Grundareal: 4.564 m²
- heraf vej 750 m²
Boligareal i alt: 233 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 40 m²
Garage: 80 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 03.12.1996 - Dok. om luftfartshindringer. Fortrinsret.
- Nr. 2: 11.08.2003 - Dok. om vandforsyningsledning m.v. Vedr. 5-a

Planer

Ingen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Tilstedeværende hårde hvidevarer i køkkenet medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Havbrovej 47, Hornum, 9600 Aars
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 466001868
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 28.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Meddeles senere
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der gøres opmærksom på at beløbet til forsikring under ejendommens ejerudgift er beregnet ud fra
sælgers præmie. Køber opfordres til selv at indhente tilbud på husforsikring i ønsket selskab.

Køber skal ved tilmelding til forsikringssselskab oplyse sælgers eksisterende forsikring og policenr. Oplysningerne er
i handlens bilag som udleveres med købsaftalen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 28.700 Forbrug: 7.733 Kilo træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel
Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg,
evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken
salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse
og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udgift til skøde

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udarbejdelse af
skøde, udarbejdelse af refusionsopgørelse og handlens berigtigelse i øvrigt,
hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i
salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til
brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grund-
skyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be-
skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige
værdier er fastsat, vil beskatningen i 2025 blive efterreguleret via
forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen
angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op-
eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uved-
kommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekven-
serne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2025.

Adresse: Havbrovej 47, Hornum, 9600 Aars
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 466001868
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 28.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	5.900	Kontantpris	kr. 2.495.000
Grundskyld	kr.	2.537	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 16.850
Renovation	kr.	4.244	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 6.826
Skorstensfejning	kr.	750	I alt	kr. 2.518.676
Rottebekæmpelse	kr.	62	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Husforsikring	kr.	6.500		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 19.993		

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.640 md. / 163.686 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.819 md. / 129.823 år v/27,48 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 09.07.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.10.2025 - 31.03.2026

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Havbrovej 47, Hornum, 9600 Aars
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 466001868
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 28.07.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 400.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning.

Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne i Farsø er et team af veluddannede medarbejdere med mange års erfaring. Vi er alle fra lokalområdet og har stort lokalkendskab. Vi er klar til at tage hånd om dit ejendomssalg i hele Vesthimmerland og har hele kommunen som vores naturlige markedsområde.

Vi beskæftiger os med alle ejendomstyper, herunder salg af villaer, landejendomme, erhvervsjendomme og ikke mindst fritidshuse, hvor særligt Hvalpsund, Louns, Ertebølle og Trend er vores primære markedsområder.

Kontakt os allerede i dag på 70 20 25 11 for drøftelse om køb eller salg af fast ejendom i Vesthimmerland.